



LEBEN IM
Goldenen

GRUND

2



INHALT

Das Projekt	5
Willkommen in Hünfelden	6
Lage und Umgebung	9
Freiflächenplan	10
Daten Fakten Highlights	11
Architektur	13
Grundrisse REH DH	15 - 21
Ausbauvariante Bad	23
Grundrisse RMH	25 - 29
Baubeschreibung	31 - 43
Hinweise Bildrechte	44
Impressum	45

LEBEN IM GOLDENEN GRUND FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN MIT MEHRWERT

Ein idealer Ort für Menschen mit Träumen und Visionen: In attraktiver Ortsrandlage, umgeben von idyllischen Wiesen und Feldern, realisiert die DREGER Immobiliengruppe ein Neubauprojekt, das kurze Wege, verkehrsgünstige Anbindung und höchsten Wohnkomfort perfekt in Einklang bringt. Im „Goldenen Grund“ im Hünfeldener Ortsteil Dauborn entstehen insgesamt 14 Doppel- sowie 21 Reihenhäuser, die in zwei Bauabschnitten erstellt werden.

Eingebettet in ein harmonisches Umfeld und geprägt von vielen kleinen und einigen großartigen planerischen Details, decken die familienfreundlichen Häuser mit einer Wohnfläche von ca. 137 Quadratmetern alle individuellen Bedürfnisse ab. Sämtliche Wohneinheiten überzeugen dabei durch umfangreiche Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihren unverwechselbaren Charakter. Modern gestaltete Außenanlagen runden das ansprechende Gesamtbild ab und sorgen für hohe Aufenthaltsqualität.

Willkommen zuhause!

Unverbindliche Illustration

WILLKOMMEN IN HÜNFELDEN

EIN SCHMUCKSTÜCK MIT VIELEN FACETTEN

Hünfelden ist ein Schmuckstück mit vielen Facetten – idyllisch im nördlichen Taunus gelegen, bietet die 9.600-Einwohner-Gemeinde neben zahlreichen Freizeitangeboten auch gute Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende ärztliche Versorgung. Der Ort hat sich in den vergangenen Jahren zu einer beliebten Wohngemeinde mit ländlichem Charakter entwickelt.

Mit der Bundesstraße 417 nach Wiesbaden und Limburg verfügt die Gemeinde über eine gute Verkehrsanbindung. Auch befinden sich in kurzer Entfernung die beiden Anschlussstellen Limburg-Süd und Bad Camberg der Autobahn 3, über die das Rhein-Main-Gebiet schnell zu erreichen ist. Darüber hinaus sind alle Ortsteile Hünfeldens durch diverse Busverbindungen sehr gut ins regionale ÖPNV-Netz eingebunden. Nächstgelegener Fernbahnhof ist der Bahnhof Limburg Süd, der in rund zehn Minuten per Auto erreichbar ist. Dort besteht Anschluss an die ICE-Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt. Für Pendler stehen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofgebäudes mehr als 800 Parkplätze zur Verfügung.

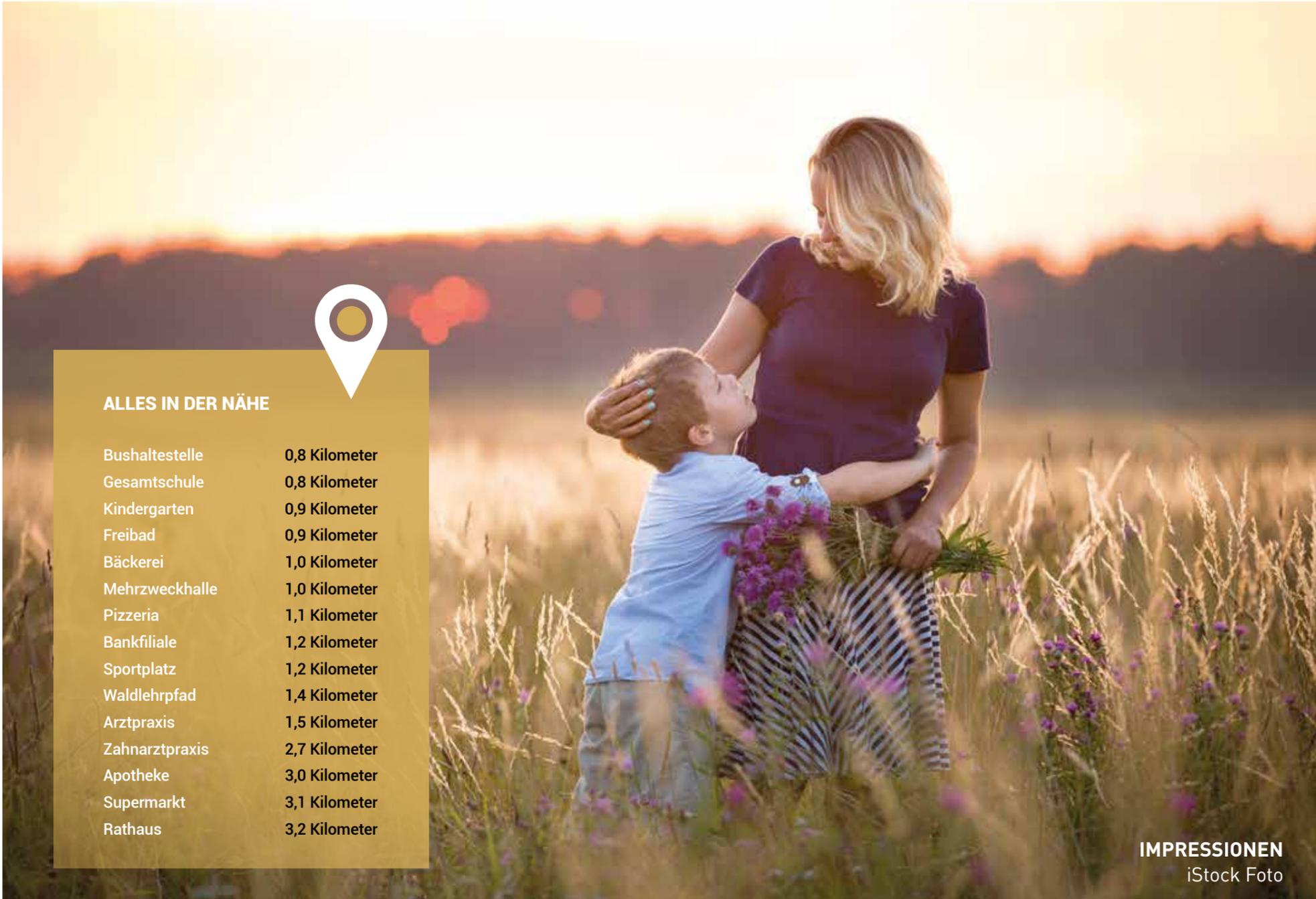
Die Gemeinde Hünfelden entstand 1971 im Rahmen der hessischen Gebietsreform durch den freiwilligen Zusammenschluss

der bis dahin selbstständigen Gemeinden Dauborn, Heringen, Kirberg, Mensfelden, Nauheim, Neesbach und Ohren. Der Name „Hünfelden“ wurde damals wegen der zahlreichen Hünengräber aus der Hallstattzeit rund um die Ortsteile Heringen und Ohren gewählt.

Zahlreiche attraktive Einkaufsmöglichkeiten sowie gut sortierte Lebensmittelmärkte stellen eine gute Nahversorgung sicher, sodass alle Dinge des täglichen Lebens vor Ort besorgt werden können. Gerade junge Familien wissen die verlässliche Kinderbetreuung und das umfassende Bildungsangebot zu schätzen. Ebenfalls nicht zu kurz kommen alle Menschen, die sich eine aktive Freizeitgestaltung wünschen. Zahlreiche Vereine, Vereinigungen und Institutionen, die von Musik über Sport bis hin zum Sozialen alle Interessensgebiete abdecken, sorgen für ein vielfältiges Angebot. Darüber hinaus stellt ein Netzwerk aus verschiedenen Einrichtungen und Hilfeleistungen für Senioren eine gute Versorgung im Alter sicher.



IMPRESSIONEN
iStock Foto



IMPRESSIONEN
iStock Foto

ALLES IN DER NÄHE

Bushaltestelle	0,8 Kilometer
Gesamtschule	0,8 Kilometer
Kindergarten	0,9 Kilometer
Freibad	0,9 Kilometer
Bäckerei	1,0 Kilometer
Mehrzweckhalle	1,0 Kilometer
Pizzeria	1,1 Kilometer
Bankfiliale	1,2 Kilometer
Sportplatz	1,2 Kilometer
Waldlehrpfad	1,4 Kilometer
Arztpraxis	1,5 Kilometer
Zahnarztpraxis	2,7 Kilometer
Apotheke	3,0 Kilometer
Supermarkt	3,1 Kilometer
Rathaus	3,2 Kilometer





DATEN | FAKTEN | HIGHLIGHTS

- Reihen- und Doppelhäuser in massiver Bauweise
- 5 Zimmer mit ca. 137 m² Wohnfläche
- Terrasse im Erdgeschoss mit großen Gartengrundstücken
- Dachterrasse
- Vordach über Hauseingangstür
- Großzügige Bäder mit Wanne und Dusche
- Hauswirtschaftsraum / Technik
- Gäste-WC
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Parkettboden
- Zusätzliches Duschbad im Dachgeschoss als Sonderwunsch möglich
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 PKW-Stellplätze inklusive
- Teilweise Carport oder Garage als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich



Unverbindliche Illustration



ARCHITEKTUR EINZIGARTIGE WOHNUNIKATE

Das architektonische Gesamtkonzept ist modern und zeitlos. Die durchdachte Detailplanung von A wie Außenanlage bis Z wie Zugangswege und die angepasste Gestaltung der gesamten Bebauung von Farbkonzeption bis zur Positionierung der Wertstoffsammelpätze schaffen einzigartige Wohnunikate. Alle Gebäude entstehen mit begrünten Dächern und fügen sich durch ihre äußerlichen Gemeinsamkeiten in ein Gesamtbild ein. Dank großflächiger Fenster sind sämtliche Wohneinheiten hell und lichtdurchflutet gestaltet.



DOPPELHÄUSER | REIHENENDHÄUSER
EINGANG RECHTS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS DOPPELHAUSHÄLFTEN REIHENENDHÄUSER

Eingang rechts

Wohnen Essen	30,98 m ²
Diele	5,90 m ²
Küche	9,49 m ²
SW-Abstellraum	1,24 m ²
WC	1,55 m ²
Terrasse (50 %)	5,00 m ²
(Grundfläche: 10,00 m ²)	

Summe EG	54,16 m²
Technik (Nutzfläche)	0,84 m²

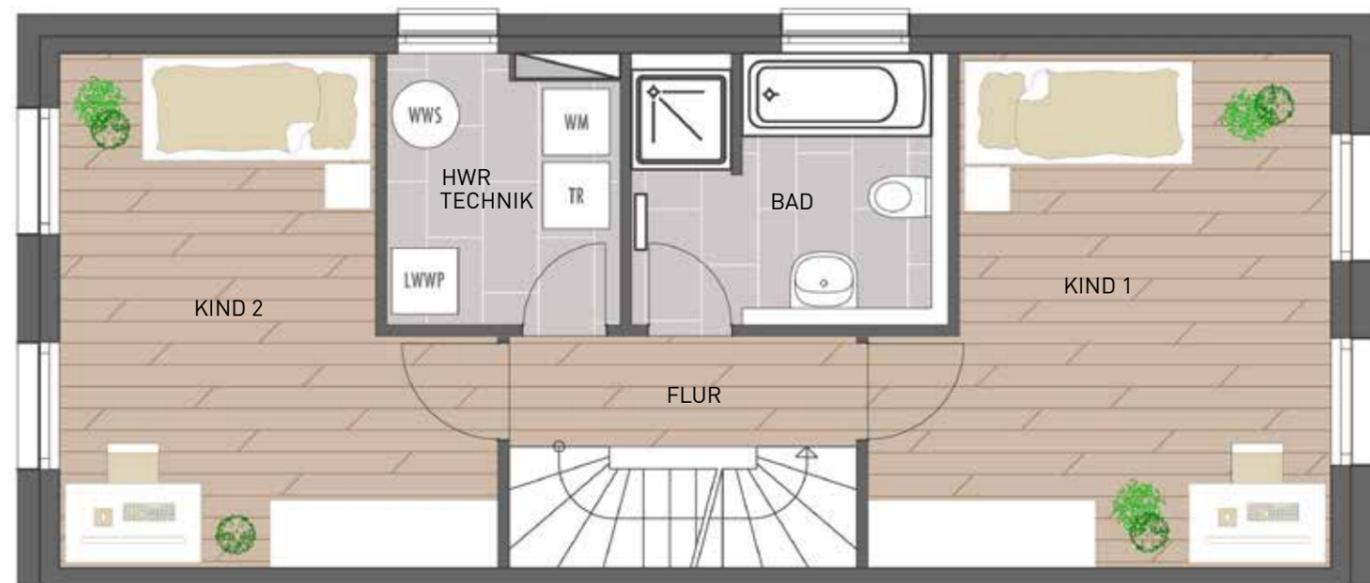
Grundriss ohne Maßstab.
Abweichungen der Wohnfläche möglich.

Exemplarische Darstellung des Haustyps
„Doppelhaushälfte & Reihendhaus Links,
Eingang rechts“.
Bei Wohneinheiten mit Eingang links
sind sämtliche Räume gespiegelt.



Unverbindliche Illustration

IMPRESSIONEN WOHNEN
Abweichungen der Fenster möglich



**GRUNDRISS OBERGESCHOSS
DOPPELHAUSHÄLFTEN
REIHENENDHÄUSER**

Eingang rechts

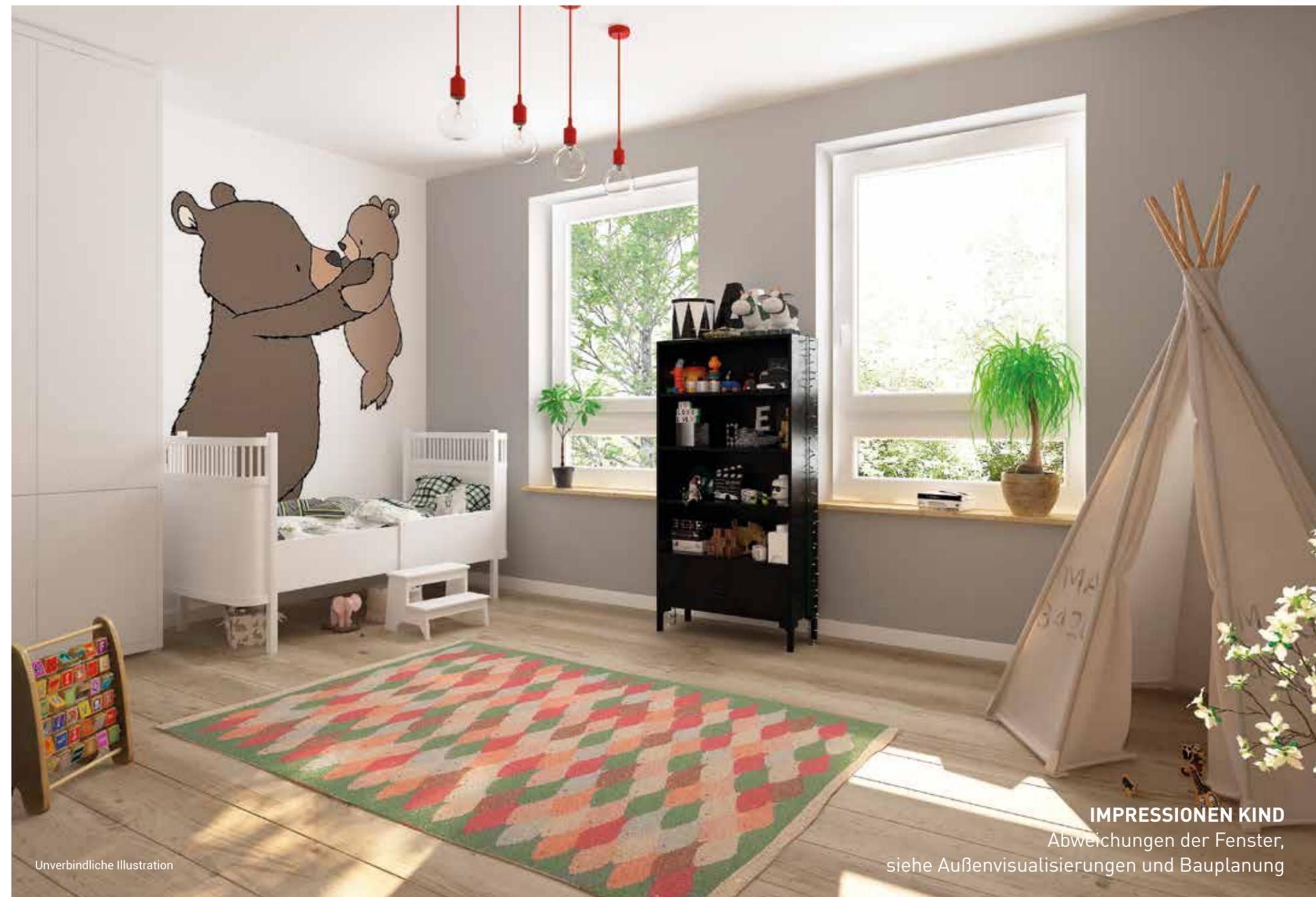
Flur	3,13 m ²
Bad	6,77 m ²
Kind 1	17,33 m ²
Kind 2	15,59 m ²

Summe OG	42,82 m²
HWR/TECHNIK (Nutzfläche)	4,90 m²

Grundriss ohne Maßstab.
Abweichungen der Wohnfläche möglich.

Exemplarische Darstellung des Haustyps
„Doppelhaushälfte & Reihenendhaus Links,
Eingang rechts“. Bei Wohneinheiten mit Ein-
gang links sind sämtliche Räume gespiegelt.

- LWPP = Luft-Wasser-Wärmepumpe
- WWS = Warmwasserspeicher
- TR = Trockner
- WM = Waschmaschine



Unverbindliche Illustration

IMPRESSIONEN KIND
Abweichungen der Fenster,
siehe Außensvisualisierungen und Bauplanung



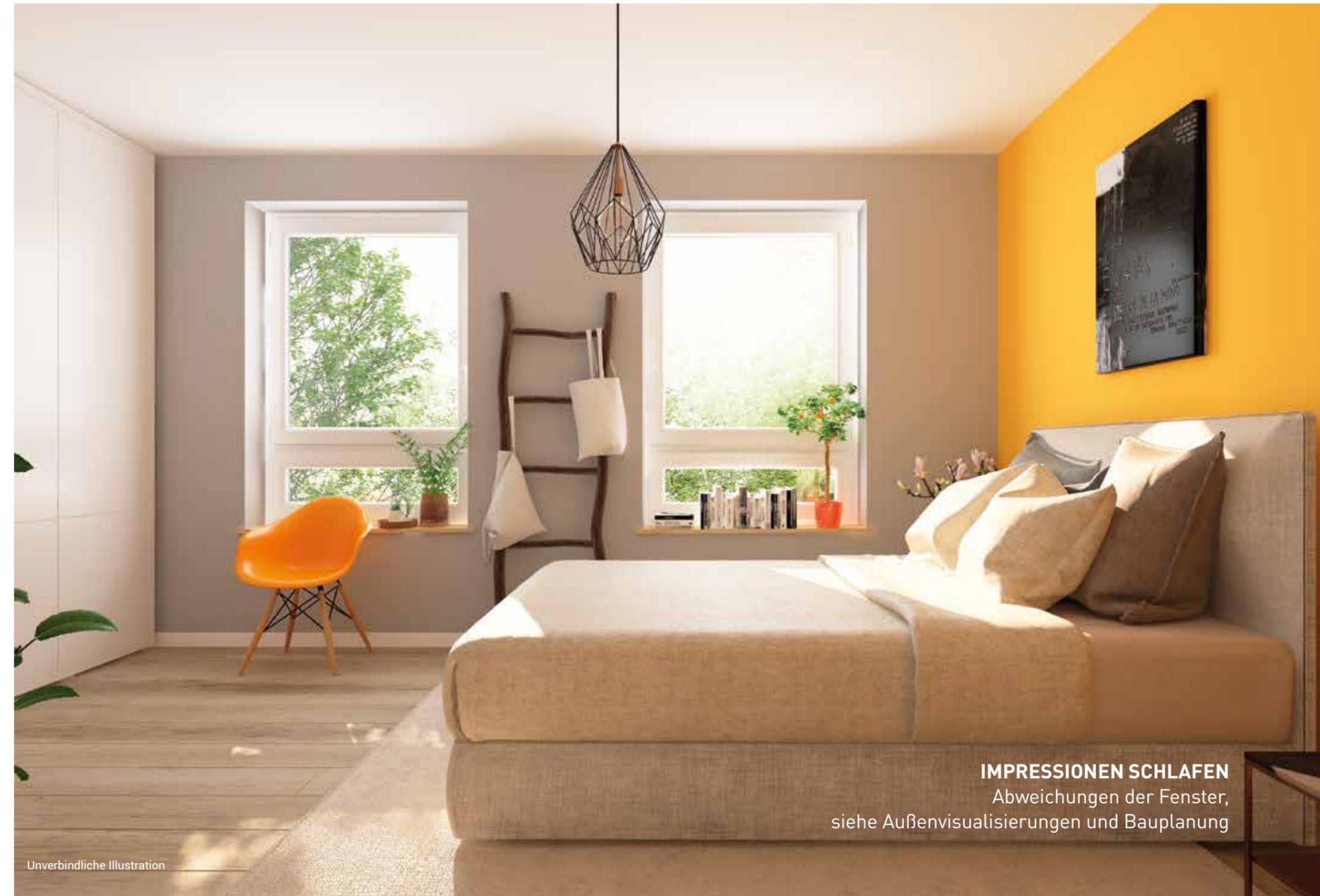
**GRUNDRISS DACHGESCHOSS
DOPPELHAUSHÄLFTEN
REIHENENDHÄUSER**

Eingang rechts

Studio	15,23 m ²
Eltern	18,40 m ²
Dachterrasse (50 %)	6,51 m ²
<small>(Grundfläche: 13,02 m²)</small>	
Summe DG	40,14 m²

Grundriss ohne Maßstab.
Abweichungen der Wohnfläche möglich.

Exemplarische Darstellung des Haustyps
„Doppelhaushälfte & Reihenendhaus Links,
Eingang rechts“.
Bei Wohneinheiten mit Eingang links
sind sämtliche Räume gespiegelt.



IMPRESSIONEN SCHLAFEN
Abweichungen der Fenster,
siehe Außenvisualisierungen und Bauplanung

Unverbindliche Illustration



IMPRESSIONEN BAD
iStock Foto

AUSBAUVARIANTE IM DACHGESCHOSS
SONDERWUNSCH BAD



**AUSBAUVARIANTE
BAD
SONDERWUNSCH**

**GRUNDRISS DACHGESCHOSS
DOPPELHAUSHÄLFTEN
REIHENENDHÄUSER**

Eingang rechts

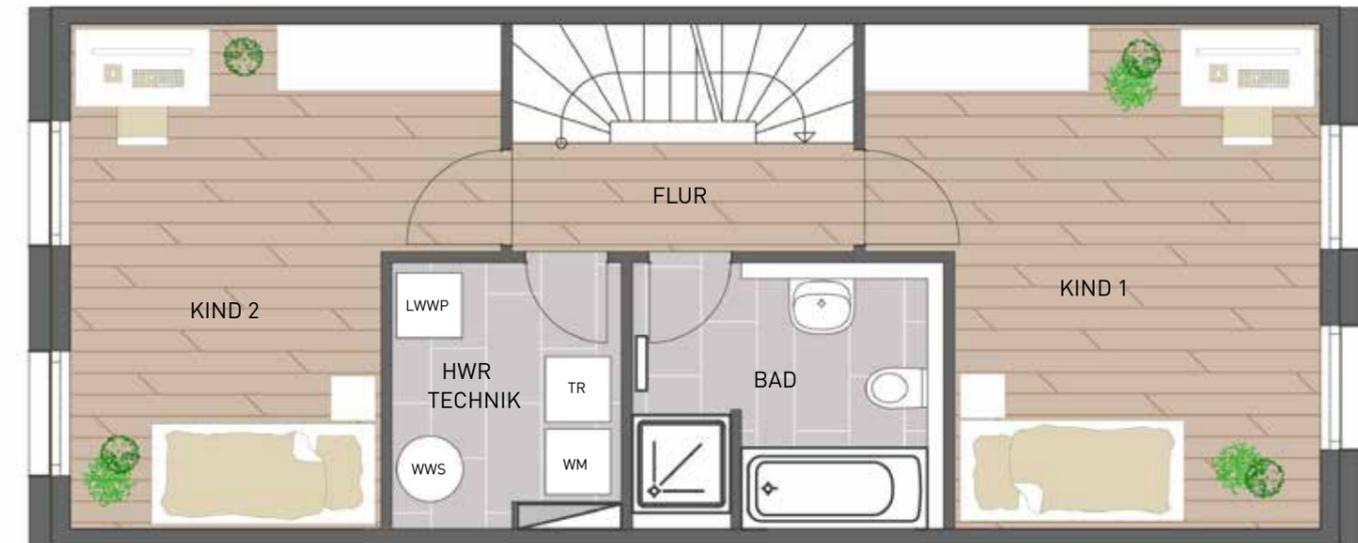
Studio	10,72 m ²
Eltern	18,40 m ²
SW-Bad	4,51 m ²
Dachterrasse (50 %) (Grundfläche: 13,02 m ²)	6,51 m ²
Summe DG	40,14 m²

Grundriss ohne Maßstab.
Abweichungen der Wohnfläche möglich.

Exemplarische Darstellung des Haustyps
„Doppelhaushälfte & Reihenendhaus Links,
Eingang rechts“.
Bei Wohneinheiten mit Eingang links
sind sämtliche Räume gespiegelt.
Beim Reihenmittelhaus entfällt das Fenster.



REIHENMITTELHÄUSER
EINGANG LINKS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS REIHENMITTELHÄUSER

Eingang links

Wohnen Essen	30,98 m ²
Diele	5,90 m ²
Küche	9,49 m ²
SW-Abstellraum	1,24 m ²
WC	1,55 m ²
Terrasse (50 %) (Grundfläche: 10,00 m ²)	5,00 m ²
Summe EG	54,16 m²
Technik (Nutzfläche)	0,84 m²

Grundriss ohne Maßstab.
Abweichungen der Wohnfläche möglich.

Exemplarische Darstellung des Haustyps
Reihenmittelhaus, Eingang links*.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS REIHENMITTELHÄUSER

Eingang links

Flur	3,13 m ²
Bad	6,77 m ²
Kind 1	17,33 m ²
Kind 2	15,59 m ²
Summe OG	42,82 m²
HWR/TECHNIK (Nutzfläche)	4,90 m²

Grundriss ohne Maßstab.
Abweichungen der Wohnfläche möglich.

Exemplarische Darstellung des Haustyps
„Reihenmittelhaus, Eingang links“.

LWWP = Luft-Wasser-Wärmepumpe
WWS = Warmwasserspeicher
TR = Trockner
WM = Waschmaschine



IMPRESSIONEN KIND
iStock Foto



**GRUNDRISS DACHGESCHOSS
REIHENMITTELHÄUSER**

Eingang links

Studio	15,23 m ²
Eltern	18,40 m ²
Dachterrasse (50 %) (Grundfläche: 13,70 m ²)	6,85 m ²
Summe DG	40,48 m²

Grundriss ohne Maßstab.
Abweichungen der Wohnfläche möglich.

Exemplarische Darstellung des Haustyps
„Reihenmittelhaus, Eingang links“.



Unverbindliche Illustration

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNPAK GOLDENER GRUND

Bei dem Bauvorhaben in Hünfelden handelt es sich um 14 Doppelhaushälften und 21 Reihenhäuser in dem Neubaugebiet Dauborner Höhe

Die Häuser werden nach den Kriterien des GEG (Gebäudeenergiegesetz) von 2023 erstellt.

Ebenfalls sind die Häuser mit einer umweltfreundlichen Heizungsanlage ausgestattet.

In die Berechnung einbezogen werden neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne energiesparende Haustechnik.

Die Häuser werden jeweils mit einer ökologischen Luft - Wasser - Wärmepumpenanlage beheizt.

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt zentral und wird über eine Technikzentrale in ein Leitungssystem eingespeist, welches durch die Einheiten als Fernleitung durchgeführt wird.

Diese Leitungen werden von der Eigentümergemeinschaft betrieben.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine Wohnanlage, die nach dem Kriterium als WEG errichtet wird.

Bezüglich der Schalldämmung für die Häuser untereinander gelten die Werte der DIN 4109 – 5: 2020-08 „Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen“ für Reihen- und Doppelhäuser als zugesichert.

Anforderungen innerhalb des Hauses zwischen Räumen oder an gebäudetechnischen Anlage, innerhalb des Hauses sowie Anforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100, DEGA Memorandum) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

1.1. ERDARBEITEN

Abschieben und sachgerechte Lagerung des Mutterbodens auf der Baustelle. Aushub der Baugrube und seitliche Zwischenlagerung des Erdmaterials. Auffüllen der Arbeitsräume und des Geländes bis zur Unterkante der Terrassenbeläge. Abfuhr des überschüssigen Materials.

1.2. INNENKANALARBEITEN

Innen unter der Bodenplatte werden Kunststoffleitungen für die Schmutzwasserableitung verlegt. Die Entwässerung erfolgt im Freispiegel ohne Hebebox oder Hebeanlage.

1.3. ERD- UND OBERGESCHOSS

Fundament bzw. Fundamentplatten nach statischer Berechnung. Durchgehende Bodenplatte über eine gesamte Zeile mit Trennfuge und Stärke gemäß Statik.

Fundamenterde nach VDE-Richtlinien.

Die Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen.

Tragende Innen- und Außenwände in Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Betonwandscheiben nach Statik.

2 schalige Haustrennwände in den aufgehenden Geschossen als Kalksandstein-Mauerwerk (D = ca. 15 cm). Dehnfuge mit Mineralwollfüllung.

Nicht tragende Innenwände als doppeltbeplankte GK - Ständerwandkonstruktion (D = ca.10 cm).

Massivdecken aus Beton; Stärke nach statischer Berechnung. Die Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen.

1.4. DACHKONSTRUKTION

Pulldach als flachgeneigte Betondecke mit Dachneigung gemäß Baugesuch. Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18531.

Der Aufbau des Daches läuft über alle Dächer durch und wird wie folgt ausgeführt:

- Betondecke nach Statik
- Dampfsperre
- Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis aus Styropor PS 20

Die Dämmung läuft über alle Dächer durch:

- Folienisolierung Fabr. BRAAS, FDT oder gleichwertig mit allen Anschlüssen
- über alle Dächer der Reihe durchlaufende extensive Dachbegrünung in einer Gesamtstärke von ca. 8 cm. Die Pflege der Begrünung nach Abnahme erfolgt durch den Käufer. Hierfür wird durch den Auftragnehmer ein Wartungsvertrag angeboten. Umlaufend wird ein Dachüberstand gezeigt.

Der Aufbau der Dachterrasse wird wie folgt ausgeführt:

- Betondecke nach Statik
- Dampfsperre
- Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis aus Styropor PS 20
- Folienisolierung Fabr. BRAAS, FDT oder gleichwertig mit allen Anschlüssen
- Plattenbelag aus glatten Betonplatten 50 x 50 oder 40 x 40 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus Typ Sichtbeton grau im Riesel verlegt
- Die Dachabdichtung der Dachterrassen erfolgt mit Folie und Folienblechen. Ansonsten kommen keine Schutzbleche der Abdichtung zur Ausführung.

Unterkonstruktion der Attikaabdeckung als Holzbrettschalung mit Gefälle zur Dachterrasse.

Ortgang- und Dachüberstand als sparrenlose Konstruktion als auf der Decke befestigte Mehrschichtplatte.

Auf dem Dach kommen Sekuranten nach Richtlinie zur Ausführung.

1.5. BLECHNERARBEITEN

Die Entwässerung der Häuser erfolgt über gemeinsame Fallrohre und Rinnen aus Titanzink. Abdeckung der Attika der Dachterrasse als Titanzink Abdeckung.

1.6. FASSADE

Die Entwässerung der Häuser erfolgt über gemeinsame Fallrohre und Rinnen aus Titanzink.

Abdeckung der Attika der Dachterrasse als Titanzink Abdeckung.

2. INNENAUSBAU

2.1. ESTRICHARBEITEN

Erdgeschoss:

Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 20 cm im gesamten Erdgeschoss.

Obergeschoss:

Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Obergeschoss.

Dachgeschoss:

Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Dachgeschoss.

2.2. MALERARBEITEN

Erdgeschoss:

Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete. Die Decken- und Wandoberflächen im Erdgeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Obergeschoss:

Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete. Die Decken- und Wandoberflächen im Obergeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Dachgeschoss:

Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete. Die Decken- und Wandoberflächen im Dachgeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Die Fensterleibungen werden im Zuge der Spachtelarbeiten mit Gipskarton hergestellt.

Die Stahlkonstruktion der Treppenanlage wird RAL dunkelgrau lackiert.

2.3. TREPPEN

Die Treppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss wird als System - Stahl - Treppenkonstruktion ausgeführt, mit Stufen als stabverleimte, auf die Stahlkonstruktion montierte massive Eiche-Holzstufen. Wandseitig Handlauf als Rechteckhandlauf mit durchgeschraubten Holz - Wandbefestigungen.

2.4. FENSTER/ROLLLÄDEN

Außen graue, innen weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Preisgruppe Kömmerling oder glw. (Gesamtwert der Fenster UW nach Wärmeschutznachweis).

Außenfensterbänke, Form „Softline“ in Alu - eloxiert.

Griffolive als weiß lackierter Alu Griff - Olive.

Fenster Bad und WC mit Master - Carree Verglasung.

Nach Beschreibung s.u. erhalten die Kunststofffenster Aufsatz - Rollladenkästen mit grauen Kunststoffschienen, innen sichtbare Kunststoffkastenoberfläche mit Kunststoffblende. Außen überdämmter Rollladenkasten. Rollladen aus Kunststoff-Einschiebeprofilen, Farbe grau, mit Lüftungsschlitzen, handkurbelbedient.

Die Fenster erhalten nach DIN 1946 – 6 (Stand 2019) und nach Lüftungskonzept teilweise einen ALD (Außenbauteil – Luftdurchlass) als Falzlüfter im Fensterrahmen, teilweise mit sichtbarer Montage.

Innenfensterbänke außer in der Küche, im WC und im Bad als Werksteinbänke nach Muster-vorlage.

Aufteilung und Maße der Fenster erfolgen nach Werkplan.

Fenster Traufseitig

Fenster Kochen

Zweiflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster (Stulp) mit festverglastem Unterlicht. Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Wohnen

Zweiflügelige Fenstertür als Dreh-/Kippflügel (Stulp), Kunststoffrollladen, handkurbelbetrie-

ben. Seitlich ein festverglastes Element, Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Kind 2

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster. Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster. Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Kind 1

Einflügeliges Fenster als Dreh-/Kippflügel mit festverglastem Unterlicht. Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Einflügeliges Fenster als Dreh-/Kippflügel mit festverglastem Unterlicht.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Eltern

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Dachstudio

Zweiflügelige Fenstertür als Dreh-/Kippflügel (Stulp),

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Seitlich ein festverglastes Element,

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Giebelseitig

Fenster Essen

Einflügeliges Fenster als Dreh-/Kippflügel mit festverglastem Unterlicht.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Bad

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.

Die Verglasung mit Master - Carree Verglasung.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster HWR / Technik

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben

Fenster Dachstudio

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

2.5. EINGANGSTÜR

Eingangstür mit Dreifachverriegelung als Kunststoffelement, innen weiß, außen grau mit Paneel - Füllung und Rechteckausschnitt mit Glasfüllung in Master - Carree. Profilzylinder-schloss mit 3 Stück Schlüssel.
Türstoßgriff als ca. 40 cm lange Edelstahlstange.

Briefkasten, Außenleuchte und Hausnummer gehören nicht zum Lieferumfang.

2.6. SCHLOSSER

Vordach als feuerverzinkte Stahl - Glaskonstruktion. Zwischen Vordach und Wand erfolgt keine Abdichtung. Das Vordach entwässert frei ohne Rinne.

Sichtschutzwand als feuerverzinkter Stahlrahmen mit Holzlamellen zwischen den Dachter-rassen und den Terrassen im EG.

Geländer im Außenbereich falls erforderlich als unbehandelte feuerverzinkte Stahlgeländer mit senkrechten Stäben.

2.7. INNENTÜREN

Röhrenspan-Türblätter, Oberfläche Dekor weiß, mit sturzhoher Holzumfassungszarge.
Die Bäder erhalten WC-Beschläge. Die Türen erhalten Alu - Leichtmetalldrücker, silberfarben mit Bundbartschlössern, Bänder 2-teilig vernickelt.
Türen zu Wohn- und Schlafräumen mit Rohbaurichtmaß ca. 0,885 x 2,01 m. Anzahl und An-ordnung nach Planung.
Türen zu WC, Bad und Abstellräumen (falls vorhanden) mit Rohbaurichtmaß ca. 0,76 x 2,01 m. Anzahl und Anordnung nach Planung.



IMPRESSIONEN
iStock Foto

2.8. FLIESEN

Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche im Bad erfolgt nach DIN 18534 „Ab-dichtung von Innenräumen“ - Teil 1.

Diele EG

Bodenfliesen 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

Technik EG

Bodenfliesen 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

WC EG

Wandfliesen an den Installationswänden bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m als 30 x 60 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept, im Kreuzverband. Die restlichen Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit Dispersionsanstrich. Dazu passend die 30 x 60 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, im Kreuzverband. Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

Bad OG

Wandfliesen als 30 x 60 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept, im Kreuzverband. Das Badezimmer wird türhoch, im Duschbereich raumhoch gefliest. Die rest-lichen Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit Dispersionsanstrich. Dazu passend die 30 x 60 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, im Kreuzver-band. Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

HWR / Technik OG

Bodenfliesen 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma EKF Meissen, Typ Blend, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

2.9. BODENBELÄGE

Der Wohn- und Essbereich sowie die Küche im EG erhalten einen 8 mm starken massiven Eiche - Parkett als Mosaik - Parkett im englischen Verband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.

Die Wohn- und Schlafräume im OG erhalten einen 8 mm starken massiven Eiche - Parkett als Mosaik - Parkett im englischen Verband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.

Das gesamte Dachgeschoss erhält einen 8 mm starken massiven Eiche - Parkett als Mosaik - Parkett im englischen Verband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.

3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

3.1. ALLGEMEIN

Die Gruppe der Wohneinheiten wird zentral mit Medien (Wasser, Strom und Telekommunikation) versorgt. Die Zentrale besteht aus einer Raumzelle, in die die Versorgungsanschlüsse der örtlichen Stadtwerke eingeführt werden.

In dieser Raumzelle befinden sich:
Die Stromzähler für alle Wohneinheiten.
Die Übergabestation Telefon.
Die Frischwasserversorgung.

Von dort erfolgt die gemeinsame Versorgung der Einheiten.
Die Leitungsführung erfolgt je Einheit durch die Bodenplatte.

Für die Zählung von Wasser und Strom wird in jeder Einheit jeweils ein Pastsstück / Zähler vorgesehen. Die Abrechnung der Zähler obliegt der Verwaltung der Wohnanlage.

Das Haus erhält eine eigenständige Heizungsanlage, platziert im Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss. Ebenso kommt dort zur Warmwasserbereitung ein Speicher zur Aufstellung.

3.2. SANITÄRINSTALLATION

Die Installation der Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Kunststoffrohren oder Verbundrohren ausgeführt. Wasseraufbereitungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalterung, Spiegel, Wannengriff etc. sind im Leistungsumfang nicht enthalten.
Alle sanitären Gegenstände in weiß gemäß Aufstellung siehe unten.

Folgende Einrichtungen sind vorgesehen:

Waschtisch:

Der Waschtisch im Bad kommt in der Preisgruppe des Geberit Renova Plan (Breite ca. 60 cm) zur Ausführung. Einhand - Mischbatterie in der Preisgruppe Hansgrohe Talis S.

Handwaschbecken:

Das Handwaschbecken im WC kommt in der Preisgruppe des Geberit Renova Plan (Breite ca. 45 cm) zur Ausführung. Einhand - Mischbatterie in der Preisgruppe Hansgrohe Talis S.

Tiefspülklosett:

Im Bad und WC kommt das Tiefspülklosett in der Preisgruppe des Geberit Renova Plan als wandhängendes WC zur Ausführung. Der Spülkasten wird als UP - Spülkasten mit Druckbetätigungstaste geliefert. Klosettsitz in Kunststoff.

Badewanne:

Bad Einbaubadewanne in Poresta - Tragekörper in der Preisgruppe des KALDEWEI (170 / 75 cm). Einhand - Wannenbatterie in der Preisgruppe Preisgruppe Hansgrohe Talis S mit 1,25 m Brauseschlauch mit Handbrause in der Preisgruppe F. GROHE Tempesta als Aufputzsystem.

Duschtasse:

Emaillierte Stahlblechduschanne in Poresta Tragekörper in der Preisgruppe des KALDEWEI Duschplan (90/90 cm, gemäß Planung), Einhand - Brausebatterie in der Preisgruppe Preisgruppe Hansgrohe Talis S mit 1,50 m Brauseschlauch mit Handbrause in der Preisgruppe F. GROHE Tempesta als Aufputzsystem.

Folgende Gegenstände werden in den entsprechenden Räumen ausgeführt:

WC EG

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffstoffsitz mit Deckel.
Handwaschbecken mit Einhebel-Standventil für Warm- und Kaltwasser.

Küche

Eckventil für Kalt- und Warmwasser.
Abfluss für Spüle.

Außenbereich

Gartenseitig ein frostsicherer Zapfhahn im Bereich der Terrasse mit Kemperventil.

Bad OG

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffstoffsitz mit Deckel.

1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelstandventil für Warm- und Kaltwasser.

1 emaillierte Duschtasse in Poresta Tragekörper (90/90 cm, gemäß Planung), Einhand - Brausebatterie mit ca. 1,50 m Brauseschlauch mit Handbrause.

Emaillierte Stahlblechwanne (170/75) in Poresta-Wannenkörper mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brauseschlauch aus Metaflex, ca. 1,25 m lang, inkl. Handbrause und Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter.

Die Siphon - Revision erfolgt über eine silikonierete Fliesen - Fuge.

HWR / Technik OG

Waschmaschinenanschluss mit verriegelbarem Abflusssiphon gegen Rückstau.

Lüftung

Die Bäder werden über Einzelraumlüfter mit einer Dauerabluft in Stufe 1 entlüftet. Bei Betätigung des Lichtschalters des jeweiligen Raums erfolgt zeitgesteuert eine Hochschaltung in Stufe 2. Die Lüfter werden als Einzelraumlüfter Fabrikat Limodor oder gleichwertig hergestellt. Zuluft über Türunterschnitte (ca. 1-2 cm) und Nachströmelemente in den Fenstern oder der Fassade.

3.3. HEIZUNG

Als Heizungssystem wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer Außeneinheit und 175 Liter-Warmwasserspeicher eingebaut. (Preisgruppe Vaillant, Viessmann o. glw.).

Das System erhält eine Außeneinheit. Die Stellung der Außeneinheit erfolgt nach Planung auf dem Dach. Die Inneneinheit wird als Kompaktgerät mit Warmwasserspeicher im OG aufgestellt.

Der Vorteil der Luft/Wasser-Wärmepumpe ist eine effektivere Nutzung der Energie, die mit einem entsprechend niedrigeren Energieverbrauch verbunden ist. Die Wärmeenergie wird über die Außenluft durch die Außeneinheit bezogen.

Die Verbindung von höchster Effizienz und größtem Komfort wird beim Wärmepumpensystem mit hochkarätiger Technik erreicht. Die Nutzung der Wärmequelle Luft verbindet Effizienz, Komfort und höchste Betriebssicherheit.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, Auslegung erfolgt durch den Ausführenden. Die Regelung der Heizung erfolgt mit einer außentemperaturabhängigen elektronischen Steuerung. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Bei der Ausführung der Fußbodenheizung kommt auf jeder Etage ein Unterputz-Verteilerkasten, inkl. der notwendigen zusätzlichen einfachen Beplankung der rückseitigen Innenwand mit Gipskarton, zum Einsatz.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung kommt im Bad ein Handtuchwärmekörper zur Ausführung.

3.4. ELEKTROINSTALLATION

Zählerschrank einschl. Sicherungen im Versorgungsschacht im Erdgeschoss. Verlegung der Leitungen in den Wohnräumen direkt als Kabel in die Wand eingeschlitzt.

Die Verlegung erfolgt mit in den Decken eingelegtem Kabel oder als Verlegung auf der Rohdecke.

Schalter und Steckdosen in weiß in der Preisklasse des JUNG AS 500.

Die Elektro - Ausstattung entspricht exakt den nachfolgend raumweise beschriebenen Installationen und kann von Richtlinien, Normen und Empfehlungen abweichen.
Die Elektro - Ausstattung kann abweichend sein von den Installationszonen nach DIN 18015.
Die Elektrodosen und Auslässe werden senkrecht von unten angefahren.
Mikrowelle, Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner werden separat abgesichert.

Rauchmelder als nicht vernetzte, Einzelbatterie betriebene Rauchmelder. Stückzahl nach Vorschrift. Leuchtmittel und Leuchtkörper gehören nicht zum Lieferumfang.



IMPRESSIONEN

iStock Foto

Antennenanlage

Leerrohrsystem für Kabelfernsehen mit Verkabelung und Anschluss im Wohnzimmer. Die Anschluss- und Nutzungsgebühren gehören nicht zum Lieferumfang.

EG Eingang

- 1 Klingeltaster inkl. Gong
- 1 Anschluss für Außenleuchte mit Schalter „Ein/Aus“ im Windfang

EG Diele

- 1 Wechselschaltung für Diele/Flur
- 1 Schalter Treppenhaus
- 1 Anschluss Deckenauslass Diele
- 1 Steckdose
- 1 Gong für Klingel

EG Gäste WC

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter

EG Kochen

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss für Mikrowelle
- 1 Anschluss Spülmaschine
- 1 Anschluss Kühlschrank
- 2 Doppelsteckdosen Arbeitsplatte

EG Essbereich

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppelsteckdose

EG Wohnen

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Antennenanschluss für Fernsehen
- 1 Doppelsteckdose Fernsehen/Radio
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Leerrohr für Telefonanschluss

EG Terrasse

- 1 Außensteckdose mit Schalter innen
- 1 Wandauslass mit Schalter innen

OG Flur

- 1 Anschluss für Deckenauslass Flur
- 1 Schalter für die Treppenhausbeleuchtung

OG Bad

- 1 Anschluss für Wandleuchte und Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppelsteckdose beim Spiegel

OG HWR/Technik

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose für die Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 1 Steckdose unter Schalter

OG Kinderzimmer 1

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon oder Fernsehen



IMPRESSIONEN

iStock Foto

OG Kinderzimmer 2

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon oder Fernsehen

DG Eltern-Schlafzimmer

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Wechselschalter an der Türe
- 1 Wechselschalter über Bett für Deckenauslass
- 1 Steckdosen an der Türe
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon oder Fernsehen

DG Studio

- 2 Anschlüsse für Deckenauslässe mit einem Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon oder Fernsehen
- 1 Schalter für Treppenhaus
- 1 Anschluss für Wandauslass im Treppenhaus

DG Dachterrasse

- 1 Außensteckdose mit Schalter innen
- 1 Wandauslass mit Schalter innen

4. AUSSENANLAGE

Hauszugang ca. 1 m breit in grauen, glatten Betonplatten 50 x 50 oder 40 x 40 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus, Typ Kiesbeton grau. Anzahl der Blockstufen in Strukturbeton nach örtlicher Gegebenheit.

Herstellen des Terrassenbelags ca. 10 m² mit Unterbau mit grauen, glatten Betonplatten 50 x 50 oder 40 x 40 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus Typ Kiesbeton grau.

Traufplatten als Spritzschutz. Im Bereich der Terrassenplatten und der Zugangstreppe wird kein Spritzschutz ausgeführt.

Im Außenbereich befindliche Pflasterflächen der allgemeinen Zuwege werden als Betonpflaster Format 20 x 10 cm in der Preisgruppe des Kronimus Rechteckpflaster hergestellt. Allgemeine Straßen- und Wegeflächen können je nach Wahl des Ausführenden auch als asphaltierte Flächen ausgeführt werden.

Zur Anpassung an die örtliche Gegebenheit und zur Überwindung von Höhendifferenzen kann die Verlegung des Pflasters mit Gefälle oder der Einbau von Blockstufen in Strukturbeton erforderlich werden.

Teilweise erforderliche Mauerscheiben werden als Betonmauerscheiben versetzt.

Bei der Gestaltung der Außenanlage haben Sie freie Hand. Wir übergeben Ihnen die Pflanzfläche nach einem Auftrag von Oberboden in einer Stärke von ca. 15 - 20 cm.

Die Oberfläche der Pflanzfläche wird den Geländeverhältnissen angepasst.

Eine Bepflanzung gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Gestaltung der Außenanlage wird von Ihnen in Eigenregie vorgenommen, wobei die Vorgaben des Grünplans beachtet werden müssen. Dieser ist Bestandteil des amtlichen Bebauungsplanes.

5. AUSSENKANAL

Anschluss der Regenwasser- und Schmutzwasserabläufe an die Anschlussstutzen des örtlichen Kanalnetzes einschl. der erforderlichen Kontrollschächte; die Häuser erhalten gemeinsame Kontrollschächte.

Die Entwässerung erfolgt über gemeinsame Rohrleitungen im Erdreich.

Die Entwässerung des Außenbereiches erfolgt durch Versickerung ohne zusätzliche Abläufe und Rinnen.

6. KFZ STELLUNG/CARPORTS

Stellplätze werden mit Fugenpflaster der Firma Kronimus, Typ Ökopflaster hergestellt.

Als Sonderwunsch:

SW-Carport 06 – 12, 19, 21 - 29:

Die Carports werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktionen als offene Stützen - Streben - Überdachungen mit dreiseitig geschlossenem Fahrradabstellplatz gemäß Planung und mit extensiver Dachbegrünung hergestellt. Die Füllung erfolgt mit Holzlamellen. Die Carports erhalten eine Rinne mit Fallrohr.

SW-Carport 13 - 18:

Die Carports werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktionen als offene Stützen - Streben - Überdachungen gemäß Planung und mit extensiver Dachbegrünung hergestellt. Die Füllung erfolgt mit Holzlamellen. Die Carports erhalten eine Rinne mit Fallrohr.

SW-Garage 06 - 19, 21 - 29:

Die Garage wird als Fertigteil Beton - Systemgarage ausgeführt. Im Leistungsumfang enthalten sind:

Die Foundation der Garage nach Statik.

Liefern und Aufstellen der Garage System Größe ca. 2,98m x 5,50m.

Anschluss der Garage an die Kanalisation.

Dachbegrünung.

Die Torkonstruktion, Farbe Weiß, als einfach verriegeltes, profiliertes Stahlblechtor.

Der Schließzylinder ist gleichschließend mit dem Schließzylinder der Haustür.

7. ALLGEMEINES

Die voraussichtliche vereinbarte Bauzeit bis zur vollständigen Fertigstellung beträgt ca. 11 Monate ab Fertigstellung der Bodenplatte. Die vertragliche Bauzeit wird im Bauvertrag geregelt. Die dort festgesetzten Regelungen gelten vorrangig gegenüber der Bauzeit gemäß dieser Baubeschreibung.

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Lieferumfang.

In der Baubeschreibung und sonst angegebenen Bilder sind ausschließlich beispielhaft.

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, einer Weiterentwicklung o. ä. sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Gewährleistung beträgt fünf Jahre nach BGB. Für eingebaute Geräte, Schalt- und Sicherungselemente sowie alle beweglichen Teile beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, für die Brennwerttherme zwei Jahre.

Für die Dachabdichtung (nur flachgeneigte Dächer) und die Heizungsanlage muss zur Sicherung der Gewährleistung ein Wartungsvertrag ab Abnahme des Hauses abgeschlossen werden.

Die Häuser werden nach einer ordentlichen Grundreinigung mit Feinreinigung übergeben. Die Haushaltsreinigung erfolgt durch den Erwerber.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung liegt im Ermessen des GU in Verbindung mit der ausführenden Firma.

Bei der Erstellung des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946 - 6 (Stand 2019) wird eine Lüftung zum Feuchteschutz mit Lüftungstechnischen Maßnahmen mittels freier Lüftung durch ALD (Außenbauteil – Luftdurchlass) nachgewiesen. Andere Lüftungsstufen der DIN 1946 - 6 werden ausdrücklich nicht vereinbart und sind nur durch Fensterlüftung des Nutzers möglich.

Der Brandschutz wird nach Landesbauordnung ausgeführt.

Die Elektro - Ausstattung entspricht exakt den in der Baubeschreibung raumweise beschriebenen Installationen und kann von Richtlinien, Normen und Empfehlungen wie z.B. HEA, RAL oder DIN abweichen.

Bezüglich Schalldämmung gelten ausschließlich die Werte der DIN 4109 – 5: 2020-08 „Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen“ für Reihen- und Doppelhäuser als zugesichert und vereinbart. Darüber hinaus werden keine Schallschutzanforderungen vereinbart, insbesondere wird vereinbart, dass innerhalb des Hauses keine Schallschutzanforderungen bestehen.



IMPRESSIONEN
iStock Foto

Bei den Erdarbeiten wird vorausgesetzt, dass die Klassen 3 bis 5 nach DIN 18300 anstehen und der Baugrund eine erforderliche Gründungslast von 300 kN/m² zulässt.

Wir gehen davon aus, dass im Boden keine versteckten Hindernisse angetroffen werden und die Untersuchungen bei der Kampfmittelbeseitigung erfolgt sind. Diese Leistung ist nicht enthalten.

Ebenfalls haben wir in unserer Leistung keine Beseitigung bzw. Entsorgung von eventuell vorhandenem kontaminiertem Bodenmaterial eingerechnet.

Eventuell erforderliche Sondergründungsmaßnahmen sind in unserem Angebotspreis nicht enthalten.

Es wird vorausgesetzt, dass ein ausreichender Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand besteht. Die Abdichtung des Gebäudes erfolgt nach Erfordernis und Wahl des Auftragnehmers. Wasserhaltungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Für den Bau des Hauses ist für die Fa. Weisenburger Bau GmbH eine Baustelleneinrichtung, eine Ausführungsplanung sowie eine Bauleitung erforderlich. Diese ist in der Leistung enthalten.

In der Leistung der Fa. Weisenburger Bau GmbH sind öffentliche Gebühren jeder Art (Baukostenzuschüsse, Baugenehmigungskosten und Hausanschlusskosten etc.) nicht enthalten.

Bei der Versorgung der Häuser mit Wasser, Strom und Telekommunikation beginnt die Leistung ab Übergabepunkt in der Technikzentrale.

Die Grabarbeiten für die Versorgungsleitungen sind in der Leistung des AN Angebotspreises nicht enthalten.

Karlsruhe, 09.06.2023

Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Bildrechte:

Alle Visualisierungen und Grundrisse sind Eigentum von weisenburger bau.

Die iStock-Fotos von den Seiten 7, 8, 22, 28, 34, 38, 39 und 42 wurden durch die Firma Hermann Immobilien GmbH gekauft.

Bitte beachten Sie:

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen.

Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.

**IMPRESSUM****Adresse Projekt**

Erlenplatz/Ulmenplatz
(Neesbacher Straße)
65597 Hünfelden-Dauborn

Beratung & Verkauf

Hermann Immobilien GmbH
Hauptstr. 47-49, 63486 Bruchköbel
Telefon: 06181 97800
E-Mail: kontakt@hermann-immobilien.de

Projektentwicklung/Grundstücksverkauf

DI Rhein-Main GmbH
Triftstraße 53
60528 Frankfurt am Main

Baupartner

weisenburger bau
Ludwig-Erhard-Allee 21
76131 Karlsruhe

